

**KONKURRANSEGRUNNLAG
FOR INNGÅELSE AV
FORRETNINGSFØRERKONTRAKT
FOR**



**TILBUDSFRIST:
20.04.2018 kl. 12.00**

**Forespørsel nr. 218526
SAK NR. 18/1722**

1	OPPDRAKSGIVER	3
2	INNBYDELSE TIL KONKURRANSE	3
3	KONKURRANSEGRUNNLAGET	4
4	GENERELL INFORMASJON OM KONKURRANSEN	4
4.1	Saksbehandler for Oppdragsgiver	4
4.2	Anbudsbefaring / Anbudskonferanse	4
4.3	Frist for spørsmål til konkurransegrunnlaget	4
4.4	Innlevering av anbud	4
4.5	Anbudsfrist	4
4.6	Anbudsåpning	4
4.7	Vedståelsesfrist	5
4.8	Endring og tilbakekalling av tilbud	5
4.9	Språkkrav	5
4.10	Kostnader	5
4.11	Etiske retningslinjer	5
4.12	Plikt til å gjøre seg kjent med konkurransegrunnlaget	5
5	ORIENTERING OM KONTRAKT	6
5.1	Planlagt kontrakt	6
5.2	Forbehold til kontraktsvilkår	6
6	UTFORMING AV TILBUDET	6
6.1	Format	6
6.2	Tilbudsbrev	6
6.3	Redegjørelse for kvalifikasjoner	6
6.4	Redegjørelse for leveranse som tilbys	6
6.5	Prising	6
7	KVALIFIKASJONSKRAV	7
7.1	Generelt	7
7.2	Organisering, registrering, autorisasjon mv.	7
7.3	Skatteattest	7
7.4	Egenerklæring om lønns- og arbeidsvilkår	7
7.5	Finansiell og økonomisk stilling	7
7.6	Faglig etikk, korrupsjon/bedrageri m.v.	8
7.7	Tekniske/faglige kvalifikasjoner	8
7.8	Miljø og kvalitetssikringssystem	8
8	TILDELINGSKRITERIER	9
8.1	Beregningsmodell	9
9	OFFENTLIGHET	9
10	AVVISNING	10
10.1	Avvisning av leverandør	10
10.2	Avvisning av tilbud	10
11	AVSLUTNING AV KONKURRANSEN	10
11.1	Avlysning	10
11.2	Meddelelse om valgt tilbyder	10
12	VEDLEGG	11

1 OPPDRAGSGIVER

Gjøvik Boligstiftelse (GBS) ble etablert 01.01.03 med formål å skaffe og forvalte boliger til boligsøkere i Gjøvik kommune som av ulike årsaker trenger bistand til å skaffe seg bolig.

Antall boligenheter i stiftelsen har vært økende og GBS disponerte pr. 31.12.17 totalt 1071 boligenheter. Av disse disponerer Sykehuset Innlandet HF 109 enheter. GBS har en årlig omsetning i hht budsjett for 2018 på ca 90 mill kr. Boligene eies og driftes av GBS og tildeles av Gjøvik kommune og Sykehuset Innlandet.

Forvaltningsoppgavene gjennomføres i dag av Gjøvik og Omegn Boligbyggerlag (GOBB). Forretningsførerkontrakten som også omfatter leieboerkontakt og daglig ledelse av GBS, utløper 31.12.18.

I henhold til Lov om offentlige anskaffelser skal denne kontrakten ut på ny konkurranse. Ny kontrakt skal etableres fra og med 01.01.19. I den sammenheng har styret besluttet å styrke egen organisasjon ved å opprette en egen stilling som daglig leder og en funksjon som boligforvalter.

GBS har i tillegg en egen driftsavdeling med en driftsleder og 7,5 årsverk fast ansatte vaktmestere. Renholdstjenester utføres iht. inngått avtale med Gjøvik kommune.

Anslått verdi på anskaffelsen er ca. 1.5 mill. Dette tallet er uforpliktende og svært usikkert da den nye avtalen kun vil omfatte forvaltningsoppgaver. Oppdragsgiver vil inneha langt fler oppgaver i egen organisasjon enn tidligere avtale.

Oppdragsgiver har engasjert Anskaffelsesenheten for kommunene i Gjøvikregionen til å gjennomføre denne konkurransen.

2 INNBYDELSE TIL KONKURRANSE

Det inviteres med dette til konkurranse for inngåelse av forretningsførerkontrakt for Gjøvik Boligstiftelse. Oppdraget eller anskaffelsen gjelder inngåelse av ny forretningsførerkontrakt for Gjøvik Boligstiftelse for perioden 01.01.2019 – 31.12.2020 hvor oppdragsgiver har ensidig opsjon 1 år + 1 år.

Konkurransen avholdes som en åpen tilbudskonkurranse i henhold til lov om offentlige anskaffelser av 16. juli 1999 nr. 69 sist endret (LOV) 2016-06-17-73 og forskrift om offentlige anskaffelser, sist endret (FOR) 2016-08-12-974. Denne anskaffelsesprosedyren tillater at alle interesserte gir tilbud. Oppdragsgiver planlegger å gjennomføre dialog/forhandlinger med leverandørene og forbeholder seg retten til å gjennomføre dialog/forhandling gjeldende alle forhold som gjelder priser, ressurser, løsningsvalg og gjennomføringsevne. Beslutning om slik dialog/forhandling tas etter at tilbudene er inngitt.

Konkurransen er kunngjort i Merzell KGV og i DOFFIN, se www.doffin.no.

3 KONKURRANSEGRUNNLAGET

Konkurransegrunnlaget består av dette dokument med vedlegg. I dette dokumentet gis informasjon om konkurranseprosessen frem til inngåelse av kontrakt, krav til hva tilbudet skal inneholde og hvordan det skal utformes.

Vedlagte dokumenter danner grunnlag for kontrakt med valgt tilbyder/leverandør, og oppstiller således krav som er relevant for tilbyder ved utforming av tilbud.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å foreta rettelser, suppleringer og endringer av konkurransegrunnlaget fram til og med **13.04.2018**.

Eventuelle svar på mottatte spørsmål og endringer i konkurransegrunnlaget vil bli publisert via Mercell KGV.

4 GENERELL INFORMASJON OM KONKURRANSEN

4.1 Saksbehandler for Oppdragsgiver

Oppdragsgiver har engasjert Anskaffelsesenheten for kommunene i Gjøvikregionen til å gjennomføre denne konkurransen. Alle henvendelser og spørsmål vedrørende konkurransen skal rettes til:

Saksbehandler: Arve Sandvoll
Telefon: (+47 61 18 97 95/91 71 76 96)
E-post: arve.sandvoll@gjovik.kommune.no

4.2 Anbudsbefaring / Anbudskonferanse

Det vil ikke bli avholdt anbudsbefaring / anbudskonferanse.

Det opplyses at det er gjennomført et uforpliktende og frivillig dialog/markeds møte den 25.01.2018

4.3 Frist for spørsmål til konkurransegrunnlaget

Alle henvendelser og spørsmål vedrørende konkurransegrunnlaget må være forelagt skriftlig til saksbehandler senest innen **09.04.2018**. Anonymiserte spørsmål og svar vil bli publisert via Mercell

4.4 Innlevering av anbud

Anbudet skal innleveres elektronisk via Mercell

4.5 Anbudsfrist

Anbudsfrist: **20.04.2018**, kl. 12.00.

For sent innkomne anbud vil bli avvist. Leverandøren har selv risikoen for at anbudet innleveres innen anbudsfristens utløp.

4.6 Anbudsåpning

Anbudsåpning vil finne sted på **20.04.2018** kl. 1230. To representanter for Oppdragsgiver vil være til stede ved åpningen. Anbudsåpningen er ikke offentlig.

4.7 Vedståelsesfrist

Anbudet er bindende for tilbyder til og med 31.08.2018.

Planlagt fremdrift

Aktivitet	Tidspunkt
Kunngjøring i Mercell/DOFFIN	Uke 10/2018
Frist for å levere anbud	20.04.2018, kl. 1200
Anbudsåpning	20.04.2018, kl. 1230
Evaluering	Uke 17 – 20/2018
Eventuelle avklaringsmøter	Uke 21/2018
Valg av leverandør og meddelelse til leverandører	Uke 22/2018
Karensperiode	Uke 23 - 24/2018
Kontraktsinngåelse	Uke 25/2018
Virkningsdato kontrakt	01.01.2019

4.8 Endring og tilbakekalling av tilbud

Leverandøren kan ved skriftlig henvendelse til Oppdragsgiver tilbakekalle eller endre innsendt tilbud inntil tilbudsfristens utløp.

Etter tilbudsfristens utløp kan ikke leverandøren tilbakekalle eller endre sitt tilbud

4.9 Språkkrav

Tilbud og andre dokumenter i forbindelse med konkurranseprosessen skal være på norsk.

4.10 Kostnader

Samtlige omkostninger, inkl. eventuelle reise- og møteomkostninger mv. som påløper i forbindelse med å utarbeide og innlevere tilbudet, må bæres av tilbyder. Tilbudet blir ikke returnert tilbyder.

4.11 Etiske retningslinjer

Det aksepteres ikke at det foregår kommunikasjon mellom aktuell tilbyder/tilbyders ansatte og Oppdragsgiver/Oppdragsgivers ansatte på annen måte en forutsatt i konkurransegrunnlaget og i henhold til forskrift om offentlige anskaffelser. Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen, dersom det blir gjort forsøk på å påvirke utfallet.

4.12 Plikt til å gjøre seg kjent med konkurransegrunnlaget

Leverandør må kontrollere at det mottatte konkurransegrunnlaget inneholder alle de tekstsider og vedlegg som er angitt.

Leverandør skal sette seg inn i konkurransegrunnlagets innhold, og gi svar på alle krav og spørsmål som er stilt.

Tilbudet skal omfatte komplette ytelser i henhold til konkurransegrunnlagets formål, selv om ikke alle underliggende ytelser for å oppnå dette er omtalt i konkurransegrunnlaget.

For øvrig er det leverandørs eget ansvar å gjøre seg kjent med forhold som har betydning for Oppdraget ut over det som er angitt i konkurransegrunnlaget. Leverandør må også ta høyde for at han ikke har rett til tilleggsvederlag eller fristforlengelse for forhold som leverandøren kunne eller burde ha tatt i betraktning før innlevering av tilbudet.

5 ORIENTERING OM KONTRAKT

5.1 Planlagt kontrakt

Oppdragsgiver har som mål å inngå en enkeltavtale på forretningsførerkontrakt for Gjøvik Boligstiftelse for perioden 01.01.2019 – 31.12.2020 hvor oppdragsgiver har ensidig opsjon 1 år + 1 år. Kontrakten vil inngås etter Statens standardavtale – Oppdragsavtalen (SSA-O). Øvrige krav og vilkår fremgår av vedlagte dokumenter.

5.2 Forbehold til kontraktsvilkår

Vedlagte kontraktsvilkår skal legges til grunn. Det er ikke anledning til å ta vesentlig forbehold til kontraktsvilkårene. Dersom tilbyder ønsker å ta forbehold til noen av kontraktsvilkårene i vedlagte kontraktsforslag, skal forbeholdene sammen med prismessige konsekvenser presiseres i tilbudsbrevet, i henhold til punkt 6.2.

6 UTFORMING AV TILBUDET

6.1 Format

Komplett tilbud med alle vedlegg skal leveres elektronisk i henhold til punkt 6.2 – 6.5 nedenfor via Mercell.

6.2 Tilbudsbrev

I tilbudsbrevet gis en klar og entydig beskrivelse av eventuelle forbehold mot kontraktsvilkårene, med prismessige konsekvenser. Dersom tilbudet avviker fra kravspesifikasjonene, oppgis dette. Tilbudet skal være signert.

6.3 Redegjørelse for kvalifikasjoner

Tilbyder skal redegjøre for og dokumentere sine kvalifikasjoner i samsvar med kvalifikasjonskravene som følger av punkt 7 nedenfor.

6.4 Redegjørelse for leveranse som tilbys

Tilbyder skal redegjøre for leveransen som tilbys. Redegjørelsen skal angi de forhold som fremgår av vedlagte kontrakt med vedlegg.

Videre skal forhold som etterspørres i tildelingskriteriene, jf. punkt 8 nedenfor, redegjøres for.

6.5 Prising

Tilbyder skal prise sitt tilbud i samsvar med vedlagte tilbudsskjema, se vedlegg 2.

Prisene skal være faste i ett år, og justeres første gang pr 01.01.2020. Priser oppgis i NOK, eks. merverdiavgift og iht. tilbudsskjema vedlegg 2.

Prisene skal også inngå i bilag 5 i Veiledende bilag 1 til SSA-O

7 KVALIFIKASJONSKRAV

7.1 Generelt

Tilbyder skal ha en organisasjon som er egnet til å sikre at kontraktsforpliktelsene oppfylles i hele kontraktsperioden. Av denne grunn stilles krav til organisering, registreringer, skatteattest, tekniske kvalifikasjoner og økonomisk og finansiell kapasitet.

Oppdragsgiver vil, når valg av leverandør er gjort, be om at VALGT LEVERANDØR inngir dokumentasjon nevnt nedenfor. Hvis nødvendig, kan oppdragsgiver, på ethvert tidspunkt i konkurransen, be alle tilbydere levere alle eller deler av dokumentasjon nevnte nedenfor.

7.2 Organisering, registrering, autorisasjon mv.

Tilbyder skal være et lovlig etablert foretak og være registrert i et foretaksregister, faglig register eller et handelsregister i den staten tilbyder er etablert.

Dokumentasjonskrav:

- Norsk tilbyder skal fremlegge oppdatert firmaattest.
- Utenlandsk tilbyder skal fremlegge attest(er) for lovbestemt registrering i etableringslandet.

7.3 Skatteattest

Leverandøren skal ha ordnede forhold mht. skatte- og merverdiavgift innbetaling.

Dokumentasjonskrav:

- Norsk tilbyder skal fremlegge skatteattester, ikke eldre enn 6 måneder regnet fra tilbudsfristen.
- Utenlandske tilbydere skal fremlegge attester fra tilsvarende myndigheter som de norske.
- Tilbyder skal redegjøre for eventuelle restanser.

Dersom leverandør støtter seg på underleverandører for kontraktsoppfyllelse skal det vedlegges en forpliktende erklæring om at tilbyder har den nødvendige råderett over underleverandørens kapasitet. Dersom underleverandørs utførelse forventes å overstige kr 100 000 eks mva av omsetningen skal det også vedlegges attester for betalt skatt og mva på aktuell(e) underleverandør(er).

7.4 Egenerklæring om lønns- og arbeidsvilkår

Leverandøren skal fremlegge egenerklæring om lønns- og arbeidsvilkår, dokumentasjon og sanksjoner i samsvar med forskrift om lønns- og arbeidsvilkår av 8. februar 2008 nr. 112, vedlegg 5

7.5 Finansiell og økonomisk stilling

Leverandøren skal ha tilstrekkelig økonomisk og finansiell soliditet til å kunne gjennomføre kontraktsforpliktelsene.

Dokumentasjonskrav:

- Tilbyder skal fremlegge regnskapstall som dokumenterer en årlig minimumsomsetning på to ganger forventet kontraktsverdi
- Alternativt kan kredittvurdering/rating, utført av offentlig godkjent kredittvurderingsinstitusjon, som bekrefter at leverandøren er kredittverdig.

Kredittvurderingen skal ikke være eldre enn 6 mnd og skal være basert på siste kjente regnskapstall.

- Tilbyder bes redegjøre for eventuelle nødvendige forhold (som for eksempel underskudd og lav egenkapitalandel etc.)
- Dersom tilbyder av gyldige grunner ikke kan fremlegge den dokumentasjon oppdragsgiver har anmodet om, kan han godtgjøre sin økonomiske og finansielle stiling med ethvert annet dokument som oppdragsgiver kan akseptere.

7.6 Faglig etikk, korrupsjon/bedrageri m.v.

Dersom tilbyders organisasjon, ledere i organisasjonen eller eiere av organisasjonen er dømt for korrupsjon, bedrageri, hvitvasking av penger eller lignende, skal dette opplyses om. I så fall bes redegjort for aktuelle dommer og saksforholdet. Forholdene vil bli vurdert i henhold til avvisningsreglene i Anskaffelsesforskriften.

7.7 Tekniske/faglige kvalifikasjoner

Tilbyder skal ha gode kvalifikasjoner og kapasitet, relatert til kontraktsforpliktelsene. Leverandøren skal ha erfaring fra **tilsvarende** oppdrag som forretningsfører for eiendomsdrift.

Dokumentasjonskrav:

- Tilbyder skal innen forespurt kontraktsområde fremlegge liste over de viktigste og relevante leveransene/ rammeavtalene de siste 3 år, inneholdende opplysninger om kundenavn/epost, oppdragets omfang og verdi. For at oppdragsgiver skal kunne verifisere leverandørens kvalifikasjoner og kapasitet skal det oppgis kontaktperson/ referanse på disse leveransene. Oppdragsgiver skal stå fritt til å kontakte disse.
- Tilbyder skal redegjøre for og dokumentere sin organisasjon når det gjelder kompetanse og kapasitet; gjennom en presentasjon av antall medarbeidere med angivelse av fagdisiplin og erfaring.

7.8 Miljø og kvalitetssikringssystem

Tilbyder skal ha implementert og ha et fungerende miljø og kvalitetssikringssystem.

Dokumentasjonskrav:

Tilbyder skal dokumentere og redegjøre for sitt miljø og kvalitetssikringssystem på avtaleområdet. Hvis rutineene er beskrevet i virksomhetens kvalitets- eller miljøledelsessystem i henhold til ISO 9001 eller 14001, eller tilsvarende 3.-parts verifiserte systemer er det tilstrekkelig å legge ved gyldig sertifikat på dette.

8 TILDELINGSKRITERIER

Tildeling av kontrakt vil skje på basis av hvilket tilbud som er det mest økonomisk fordelaktige for Oppdragsgiver, vurdert på bakgrunn av følgende kriterier:

Kriterier	Vekt
Oppdragsforståelse / Kvalitet Tilbyder skal beskrive / redegjøre for sin forståelse av oppdraget, samt hvordan man planlegger at dette oppdraget vil bli utført, herunder hoved- og tilleggsoppgaver og eventuelle opsjoner. Det er blant annet ønskelig med en beskrivelse av: <ul style="list-style-type: none">○ hvordan leverandør ser for seg å løse sine forpliktelser overordnet/planmessig for hele kontrakten (redegjør for hvordan man planlegger å organisere oppdraget - gjennom en presentasjon av nøkkelpersonell som vil utføre tjenesten, tilgjengelighet etc.)○ hvordan leverandør ser for seg å planlegge og utføre beskrevne hoved- og tilleggsoppgaver samt opsjoner.	50 %, herunder: 10% 40%
Totalkostnad, bestående av: <ul style="list-style-type: none">- Pris pr. boenhet – prising av hovedoppgaver- Timepriser – prising av tilleggsoppgaver- Prising av opsjoner Alt iht. vedlegg 2 Prisskjema	50 % herunder: 40% 5% 5%

Beskrivelse under hvert tildelingskriterium er ikke uttømmende.

8.1 Beregningsmodell

For hvert kriterium rangeres det enkelte tilbud på en poengskala fra en (1) – fem (5), der fem (5) er høyest / best. Poeng pr. kriterium multipliseres med kriteriets vekt. Det tilbud som oppnår høyest "totalscore", defineres som det økonomisk mest fordelaktige tilbudet og er vinner av konkurransen.

9 OFFENTLIGHET

Oppdragsgiver tar forbehold om å unnta hele eller deler av dokumenter som er knyttet til konkurransen fra offentlighet.

Offentlighetsloven gir offentlige Oppdragsgivere pålegg om meroffentlighet. Dette betyr at Oppdragsgiver skal vurdere hvilke opplysninger som ikke skal / kan offentliggjøres i forbindelse med konkurransen.

Dersom tilbudet inneholder opplysninger som Oppdragsgiver ikke kan offentliggjøre ber Oppdragsgiver om oversikt over dette i en egen sladdet versjon av tilbudet.

Anskaffelsesenheten vil føre protokoll i henhold til anskaffelsesforskriften og ellers følge de regler og prosedyrer som sikrer en rettfærdig konkurranse. Så lenge konkurransen pågår vil protokollen være unntatt offentlighet

10 AVVISNING

Ethvert avvik, uklarhet eller forbehold innebærer en risiko for at Leverandøren eller tilbudet må avvises. Oppdragsgiver foretar slike vurderinger gjennom evalueringsperioden på bakgrunn av informasjon som foreligger og tilkommer. Nedenfor er det angitt noen tilfeller der avvising er aktuelt.

10.1 Avvisning av leverandør

Oppdragsgiver skal avvise leverandør som:

- Ikke oppfyller krav som er satt for deltakelse i konkurransen, jf. Konkurranses grunnlagets punkt 7
- Har unnlatt å innlevere skatteattester.

Oppdragsgiver kan også avvise Leverandør dersom noen av de øvrige vilkårene i Anskaffelsesforskriften er til stede, jf FOR § 9-5

10.2 Avvisning av tilbud

Oppdragsgiver skal avvise tilbudet når det:

- Ikke er levert innen fastsatt tilbudsfrist.
- Ikke tilfredsstillende kravene til tilbudets utforming.
- Inneholder vesentlig avvik fra konkurransegrunnlaget med vedlegg
- Inneholder vesentlig forbehold mot kontraktvilkårene
- På grunn av avvik, forbehold, feil, ufullstendigheter, uklarheter eller lignede i en anbudskonkurranse kan medføre tvil om hvordan tilbudet skal bedømmes i forhold til de øvrige tilbudene.

Oppdragsgiver kan avvise tilbudet når det:

- Virker unormalt lavt i forhold til ytelsene som tilbys.
- Ikke er undertegnet.

Oppdragsgiver kan også avvise tilbudet dersom noen av de øvrige vilkårene i Anskaffelsesforskriften er til stede, jf FOR § 9-6

11 AVSLUTNING AV KONKURRANSEN

11.1 Avlysning

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen dersom det foreligger saklig grunn, jf. § 10-4

11.2 Meddelelse om valgt tilbyder

Valg av tilbyder(e) vil bli meddelt samtlige deltakere innen rimelig tid før kontrakt inngås, med en begrunnelse for valget og en frist for å påklage beslutningen. Oppdragsgiver vil ikke returnere innleverte tilbud, jf. § 10-1

12 VEDLEGG

- Vedlegg 1: SSA-O Oppdragsavtalen
- Vedlegg 2: Bilag 1 til Vedlegg 2 – SSA-O Oppdragsavtalen
- Vedlegg 3: Prisskjema
- Vedlegg 4: Skjema for egenerklæring om lønns- og arbeidsvilkår
- Vedlegg A: Vedtekter Gjøvik Boligstiftelse
- Vedlegg B: Eiendomsoversikt Gjøvik Boligstiftelse